

DOCUMENT DE OFERTA PUBLICA DE CUMPARARE

Emitent: **ICSIM S.A.**

www.icsim.ro

Ofertant: **UNIREA SHOPPING CENTER SA**

Intermediar: **S.S.I.F. PRIME TRANSACTION S.A.**

 **PRIME
TRANSACTION**

www.primet.ro



la pretul de 14,50 lei/actiune

in perioada 14.07.2021 - 20.07.2021

Aprobare documentului de oferta publica nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a ASF cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul sau riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.

Principalul scop al acestui document este sa furnizeze informatii generale despre Emitent si Ofertant partilor interesate, pentru a-i sprijini pe acestia in a-si forma o opinie asupra situatiei Emitentului si perspectivelor sale de dezvoltare.

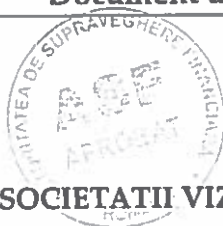
Acest document de oferta nu a fost intocmit cu intentia de a constitui singura baza de evaluare a Emitentului si de luare a deciziei de a vinde. De asemenea, documentul de oferta nu trebuie interpretat ca o recomandare de a vinde din partea Intermediarului. Fiecare actionar interesat trebuie sa evalueze in mod independent Emitentul si oferta publica de cumparare propusa.

Conform Deciziei ASF nr. 868 din data de 07.07.2021

Prezenta Oferta Publica de Cumparare (denumita in continuare "Oferta") se adreseaza numai actionarilor ICSIM S.A.

Document de Oferta Publica de Cumparare

CUPRINS:



1. IDENTIFICAREA SOCIETATII VIZATE.....	3
2. IDENTIFICAREA OFERTANTULUI.....	3
3. IDENTITATEA PERSOANELOR CARE ACTIONEAZA IN MOD CONCERTAT CU OFERTANTUL SAU SOCIETATEA VIZATA.....	4
4. NUMARUL DE ACTIUNI EMISE DE SOCIETATEA VIZATA CARE SUNT DETINUTE DE OFERTANT SI DE GRUPUL DE PERSOANE CU CARE ACTIONEAZA IN MOD CONCERTAT.....	4
5. NUMARUL SI CLASA VALORILOR MOBILIARE OBIECT AL OFERTEI PUBLICE DE CUMPARARE.....	4
6. PRETUL OFERIT SI MODALITATEA DE DETERMINARE A ACESTUIA.....	5
7. DATA INITIERII SI A EXPIRARIII OFERTEI	5
8. LOCURILE DE SUBSCRIERE, PROGRAMUL DE LUCRU CU PUBLICUL	6
9. METODA DE ALOCARE IN CAZ DE SUPRASUBSCRIERE	10
10. SURSA SI MARIMEA FONDURILOR FOLOSITE PENTRU EFECTUAREA ACHIZITIILOR PREVAZUTE DE OFERTA PUBLICA, INCLUSIV CONDITIILE ORICARUI IMPRUMUT SAU ALTE TIPURI DE FINANTARE	10
11. MODALITATEA DE PLATA A ACTIUNILOR DEPUSE.....	10
12. TOATE CONDITIILE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTA	11
13. LEGISLAȚIA INTERNĂ CARE URMEAZĂ SĂ REGLEMENTEZE CONTRACTELE ÎNCHEIATE ÎNTRE OFERTANT ȘI DEȚINĂTORII DE VALORI MOBILIARE ALE SOCIETĂȚII OBIECT AL OFERTEI DE CUMPĂRARE, CA URMARE A OFERTEI, PRECUM ȘI INSTANȚELE COMPETENTE	11
14. ORICE ALTA INFORMATIE PE CARE OFERTANTUL O CONSIDERA RELEVANTA.....	11
15. ORICE ALTA INFORMATIE SUPLIMENTARA CONSIDERATA DE ASF NECESARA PENTRU PROTECTIA INVESTITORILOR.....	12

Document de Oferta Publica de Cumparare

1. IDENTIFICAREA SOCIETATII VIZATE

Denumire societate	ICSIM S.A.
Cod fiscal / CUI	353
Cod Registrul Comertului	J40/4/1990
Adresa	Bucuresti, sector 3, Str. Valsanesti nr. 1, Cladire Administrativa, Parter
Capital social	4.897.062,50 lei
Numar total de actiuni	1.958.825
Valoare nominala a unei actiuni	2,50 lei
Domeniul principal de activitate	Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale (Cod CAEN 4120)
Piata pe care actiunile Emitentului sunt admise la tranzactionare	Bursa de Valori Bucuresti, Segment SMT, Categoria AeRO Standard, Piata XRS1, Simbol de piata „ICSI”
Sistemul electronic de tranzactionare	Arena - Bursa de Valori Bucuresti

Structura actionariatului ICSIM S.A., conform Depozitarului Central, la data de 27/05/2021, este urmatoarea:

Nume Actionar	Actiuni	Procent
THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV loc. SCHIPHOL NLD	1.668.067	85,1565%
Alti actionari (persoane fizice si juridice)	290.758	14,8435%
Total	1.958.825	100%

Actiunile emise de Societatea vizata sunt in forma dematerializata, registrul actionarilor Societatii fiind tinut de catre Depozitarul Central S.A.

2. IDENTIFICAREA OFERTANTULUI

Informatii despre Ofertant

Ofertantul este societatea UNIREA SHOPPING CENTER SA, persoana juridica romana, identificata cu CUI 328521, inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti cu nr. J40/7875/1991, cu sediul in Str. Piata Unirii nr. 1, sector 3, Bucuresti, avand capital social in valoare de 6.873.475 lei. Actiunile Ofertantului, UNIREA SHOPPING CENTER SA sunt tranzactionate la BVB – SMT – AeRO sub simbolul “SCDM”.

Structura Ofertantului UNIREA SHOPPING CENTER SA este formata din:

Nume actionar	Actiuni	Procent
THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA SA	2.208.328	80,3207%
SIF MUNTENIA SA	297.841	10,8330%
Persoane Fizice	192.073	6,9860%
Persoane Juridice	51.148	1,8604%
Total	2.749.390	100%

Document de Oferta Publica de Cumparare

Societatea THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA S.A. are o structura formata din doua persoane: THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV (99,99%) si Adamescu Carmen (0,01%). Administratorul THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA S.A. este dl. Adamescu Bogdan – Alexander.

Societatea THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV are o structura formata dintr-un actionar unic - Fundatia Olandeza STICHTING TNG. Administratorul THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV este dl. Adamescu Bogdan – Alexander.

Fundatia Olandeza STICHTING TNG este condusa prin functia de presedinte de catre dl. Adamescu Bogdan - Alexander.

3. IDENTITATEA PERSOANELOR CARE ACTIONEAZA IN MOD CONCERTAT CU OFERTANTUL SAU SOCIETATEA VIZATA

Ofertantul, UNIREA SHOPPING CENTER SA declara ca actioneaza in mod concertat cu o alta persoana juridica in ceea ce priveste Emitentul si anume cu persoana juridica straina THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV, societate privata cu raspundere limitata, organizata si functionand potrivit dreptului olandez, inregistrata la Camera de Comert sub nr. 27272186, cu sediul in Joop Geesinkweg 701, 1114 AB Amsterdam-Duivendrecht, Olanda. Relatia in care se afla THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV cu Ofertantul se datoreaza faptului ca THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV este actionarul majoritar al societatii THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA S.A., iar aceasta din urma are calitatea de actionar majoritar la UNIREA SHOPPING CENTER SA (Ofertantul). Relatia in care se afla THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV cu Emitentul ICSIM SA este aceea ca THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV este actionarul majoritar al ICSM SA detinand un procent de 85,1565% din actiunile acestuia.

4. NUMARUL DE ACTIUNI EMISE DE SOCIETATEA VIZATA CARE SUNT DETINUTE DE OFERTANT SI DE GRUPUL DE PERSOANE CU CARE ACTIONEAZA IN MOD CONCERTAT

Ofertantul nu detine actiuni ale Emitentului.

Persoana juridica cu care actioneaza Ofertantul in mod concertat, THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV detine 1.668.067 actiuni reprezentand 85,1565% din capitalul social al Emitentului. Astfel, Ofertantul impreuna cu persoana juridica cu care actioneaza concertat detin impreuna 1.668.067 actiuni reprezentand 85,1565% din capitalul social al Emitentului.

5. NUMARUL, PROCENTUL SI CLASA VALORILOR MOBILIARE OBIECT AL OFERTEI PUBLICE DE CUMPARARE

Ofertantul intentioneaza sa achizitioneze un numar de 290.758 actiuni ale Emitentului aflate in circulatie, reprezentand un procent de 14,8435% din capitalul social al Emitentului. In cazul in care toate actiunile care fac obiectul Ofertei vor fi achizitionate de

Document de Oferta Publica de Cumparare

Ofertant, acesta impreuna cu persoana cu care actioneaza in mod concertat vor detine un numar de 1.958.825 actiuni, reprezentand 100% din capitalul social al Emitentului.

6. PRETUL OFERIT SI MODALITATEA DE DETERMINARE A ACESTUIA

Pretul pe actiune oferit de catre Ofertant in cadrul Ofertei Publice de Cumparare este 11,50 lei/actiune. Actionarii care vor accepta Oferta in mod valabil, in conformitate cu termenii din Documentul de oferta, vor primi 11,50 lei pentru o actiune, mai putin cheltuielile aferente comisioanelor de tranzactionare si plata.

Pretul de Oferta a fost stabilit cu respectarea Legii nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata ("Legea nr. 24/2017") si a Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata ("Regulamentul ASF nr. 5/2018"), cu modificarile si completarile ulterioare. Conform prevederilor art. 58 alin. (1), (2) si (3) din Regulamentul ASF nr. 5/2018, pretul in cadrul unei oferte publice de cumparare este cel putin egal cu cel mai mare pret dintre:

- a) Cel mai mare pret platit de Ofertant sau de persoanele cu care acesta actioneaza in mod concertat in perioada de 12 luni anterioara datei de depunere la ASF a documentatiei de oferta – 5,24 lei.
- b) Pretul mediu ponderat de tranzactionare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la ASF a documentatiei de oferta. Conform datelor BVB, acest pret este de 1,80 lei/actiune pentru perioada 08/06/2020 si 08/06/2021.

Valoarea activului net al Emitentului la 31 decembrie 2020 era de 19.808.371 lei, reprezentand un activ net pe actiune de 10,11 lei.

Pentru determinarea celui mai mare pret platit de ofertant sau de persoanele cu care acesta actioneaza in mod concertat sunt luate in considerare toate operatiunile (precum ofertele publice, operatiuni de cumparare derulate pe piete reglementate, majorari de capital social etc.) prin care ofertantul si/sau persoanele cu care acesta actioneaza in mod concertat au dobandit actiuni ale societatii subiect al ofertei, in respectiva perioada.

Avand in vedere cele expuse anterior, pretul de oferta este de 11,50 lei/actiune.

Valoarea Ofertei Publice de Cumparare

Valoarea totala a Ofertei Publice de Cumparare va fi egala cu numarul de actiuni achizitionate de Ofertant inmultit cu Pretul de Oferta. Valoarea maxima a Ofertei Publice de Cumparare se ridica la valoarea de 3.343.719 lei.

Conform reglementarilor in vigoare, Pretul de Oferta poate fi majorat de Ofertant pe durata Ofertei Publice de Cumparare, cu respectarea procedurii descrise in capitolul 7 din prezentul Document de Oferta. In aceasta situatie, Actionarii care au acceptat Oferta Publica de Cumparare prin semnarea si depunerea Formulelor de Subscriere inainte de modificarea Pretului de Oferta vor primi pretul majorat.

7. DATA INITIERII SI A EXPIRARII OFERTEI PUBLICE DE CUMPARARE

Document de Oferta Publica de Cumparare

Oferta este initiata la data de 14.07.2021 si se incheie la data de 27.07.2021

Perioada de derulare a Ofertei este de 10 zile lucratoare, cu posibilitatea de prelungire, la cererea Ofertantului, conform normelor legale in vigoare, cu aprobarea ASF.

Oferta Publica de Cumparare poate fi initiata dupa cel putin trei zile lucratoare de la data publicarii anuntului de oferta. Anuntul de oferta se va publica intr-un ziar tiparit de informare financiara de raspandire nationala, intr-un ziar local din raza administrativ - teritoriala a emitentului (tiparit sau on-line), precum si pe site-ul Intermediarului, la adresa www.primet.ro si pe site-ul BVB, la adresa www.bvb.ro.

In conformitate cu art. 54 alin. (3) din Regulamentul ASF nr. 5/2018 oferta este irevocabila pe intreaga durata de derulare a acesteia.

Modificarea Ofertei Publice de Cumparare

In conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2017 si a Regulamentului nr. 5/2018, aparitia pe parcursul Perioadei Ofertei a oricarui nou eveniment sau modificarea informatiilor initiale prezentate in cadrul Documentului de Oferta, de natura a afecta decizia investitionala, determina modificarea Ofertei.

Ofertantul poate modifica termenii si conditiile Ofertei, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- a) Obtinerea aprobarii ASF de modificare a Documentului de Oferta;
- b) Modificarea termenilor Ofertei nu va conduce la conditii mai putin avantajoase pentru cei carora le este adresata;
- c) Modificarea sa faca obiectul unui anunt care sa fie adus la cunostinta investitorilor in aceleasi conditii ca si Documentul de Oferta.

Orice cerere de modificare a Documentului de Oferta va fi depusa la ASF spre aprobare cu cel putin 3 (trei) zile lucratoare anterioare ultimei zile de derulare a ofertei.

Modificarea adusa Ofertei este valabila numai daca este aprobata de ASF. ASF poate aproba modificarile conform prevederilor legislatiei in vigoare privind oferta publica de cumparare de valori mobiliare sau poate refuza aprobarea lor. In cazul in care se aproba modificari legate de pret sau orice alte elemente din Documentul de Oferta, cu exceptia celor privind data de inchidere a Ofertei, ASF are dreptul sa prelungeasca Perioada de Oferta astfel incat sa existe cel putin 2 zile lucratoare intre data publicarii anuntului de modificare si data inchiderii Ofertei. Modificarea va fi facuta cunoscuta investitorilor si este valabila incepand cu data publicarii sale.

8. LOCUL DE SUBSCRIERE, PROGRAMUL DE LUCRU CU PUBLICUL

Oferta Publica de Cumparare se va desfasura cu folosirea exclusiva a sistemelor administrate de catre Bursa de Valori Bucuresti.

Documentul de oferta este pus gratuit la dispozitia publicului in perioada derularii Ofertei Publice de Cumparare, pe suport de hartie la sediul Intermediarului Ofertei (Bucuresti, sector 3, Str. Caloian Judetul nr. 22, tel. 021/322.46.14 – 0749.044.044, fax.

Document de Oferta Publica de Cumparare

021/321.59.81). De asemenea, documentul de oferta va fi accesibil si in format electronic pe pagina de internet a Intermediarului Ofertei www.primet.ro si pe pagina de internet a Bursei de Valori Bucuresti www.bvb.ro.

Tranzactia este facuta catre toti actionarii ICSIM S.A. BUCURESTI, care accepta Oferta Publica de Cumparare prin completarea formularului de subscriere.

Pe parcursul derularii Ofertei Publice de Cumparare, actionarii pot subscrie la sediul autorizat al SSIF PRIME TRANSACTION S.A. dupa urmatorul program: in zilele lucratoare de LUNI – VINERI intre orele 9⁰⁰ - 18⁰⁰, iar in ultima zi lucratoare de derulare intre 9⁰⁰ - 14⁰⁰. De asemenea, actionarii pot subscrie la sediul oricarui intermediar autorizat de ASF care accepta conditiile de derulare a Ofertei Publice de Cumparare dupa urmatorul program: in zilele lucratoare de LUNI – VINERI intre orele 9⁰⁰ - 17⁰⁰, iar in ultima zi lucratoare de derulare intre 9⁰⁰ - 14⁰⁰.

Ceilalti Intermediari (altii decat Intermediarul Ofertei SSIF PRIME TRANSACTION SA) pot accepta subscrieri si introduce in piata ordine aferente formularelor de subscriere preluate, numai ulterior transmiterii catre SSIF PRIME TRANSACTION SA a formularului - Declaratiei de Angajament privind respectarea conditiilor de derulare a ofertei si a prevederilor inscrite in Documentul de oferta, aprobat de catre ASF.

Acceptarea Ofertei de catre actionari este valabila prin completarea si semnarea, inainte de expirarea perioadei Ofertei, a 2 (doua) exemplare ale formularului de subscriere (un exemplar se elibereaza actionarului vanzator iar celalalt exemplar va ramane la sediul Intermediarului prin care s-a efectuat subscrierea), in formatul care va fi facut disponibil actionarilor interesati la sediul SSIF PRIME TRANSACTION SA si la sediul oricarui intermediar, precum si prin predarea tuturor documentelor necesare in conformitate cu Documentul de Oferta, la una din urmatoarele locatii:

- ✓ La sediul central al SSIF PRIME TRANSACTION SA, respectiv la adresa Str. Caloian Judetul nr. 22, sector 3, Bucuresti, tel. 021/322.46.14 – 0749.044.044, fax. 021/321.59.81;
- ✓ La sediul oricarui alt intermediar autorizat de ASF, care a transmis catre Intermediarul Ofertei, angajamentul privind respectarea conditiilor de derulare a Ofertei si al carui acces in Oferta a fost setat de catre Bursa de Valori Bucuresti.

Semnarea Formularului de Subscriere in conformitate cu Documentul de Oferta reprezinta acceptarea neconditionata a termenilor si conditiilor de derulare ale Ofertei Publice de Cumparare si a Documentului de Oferta in intregime, actionarul respectiv confirmand ca a primit, citit, acceptat si convenit asupra termenilor si conditiilor din acest Document de Oferta si ca a subscris in acord cu acestea.

Subscrierile realizate de actionari in cadrul acestei oferte nu pot fi revocate. Subscrierile pot fi retrase de catre actionari numai in cazul unui amendament la documentul de oferta, intr-un termen de 2 zile lucratoare de la publicarea respectivului amendament, in conformitate cu reglementarile ASF.

SSIF PRIME TRANSACTION SA in calitate de intermediar al Ofertei Publice de Cumparare este raspunzator pentru derularea ofertei si respectarea normelor ASF in limita

Document de Oferta Publica de Cumparare

prevederilor legale. SSIF PRIME TRANSACTION SA nu este responsabila pentru nerespectarea normelor ASF de catre Intermediarii care au transmis catre Intermediarul Ofertei angajamentul privind respectarea conditiilor de derulare a Ofertei sau de catre orice alte terte-parti.

Daca actionarul are deja un contract de intermediere valid cu unul dintre intermediarii care vor prelua ordinul de vanzare in conformitate cu prevederile prezentului Document de Oferta, ordinul va fi transmis precum un ordin standard de tranzactionare in conformitate cu contractul de intermediere, in timp ce Formularul de Subscriere va fi completat de intermediarul in cauza, fara ca Actionarului sa i se ceara documentele de identificare aditionale.

Daca actionarul nu are incheiat un contract de intermediere cu un intermediar care va prelua ordinul de vanzare in conformitate cu prevederile prezentului Document de Oferta, atunci, Formularul de Subscriere va include, pe langa documentele prevazute in procedurile interne ale intermediarului si extrasul de cont care atesta calitatea de actionar si numarul de actiuni detinute (in original), precum si urmatoarele documente:

Pentru actionari persoane fizice (rezidente si nerezidente):

- Formular de subscriere semnat in original, in 2 exemplare;
- Copie dupa actul de identitate sau pasaport in cazul persoanelor fizice nerezidente;
- Pentru persoanele fizice care subscriu prin imputernicit, este necesara procura speciala autentificata la notar, ce trebuie sa mentioneze mandatul acordat de a vinde actiunile emitentului detinute de catre titular, in cadrul Ofertei Publice de Cumparare la pretul stabilit in documentul de oferta;
- In cazul Actionarilor care solicita plata pretului de Oferta corespunzator, in conformitate cu prezentul Document de Oferta in cont bancar: denumirea si datele de identificare ale bancii, numarul de cont (IBAN) in care actionarul doreste primeasca pretul de Oferta corespunzator, conform prezentului Document de Oferta si extras de cont bancar pentru contul deschis in numele Actionarului emis de banca la care acesta are deschis contul si care indica numele Actionarului si detaliile de identificare ale contului bancar – original;
- „Declaratia de achizitie” conform Anexei 1 din Norma privind determinarea, retinerea si virarea impozitului pe castigul de capital rezultat din transferul titlurilor de valoare, obtinut de persoanele fizice, aprobata prin Ordinul Ministerului Economiei si Finantelor Publice nr. 3483/2008, cu modificarile si completarile ulterioare (formularul va fi facut disponibil gratuit si la unitatile prin care Actionarul doreste sa realizeze subscrierea, impreuna cu Formularul de Subscriere, in conformitate cu prezentul Document de Oferta) pentru actionarii ale caror actiuni nu sunt detinute in contul unui intermediar.

Pentru actionari persoane juridice (rezidente si nerezidente):

- Formularul de subscriere semnat in original, in 2 exemplare;

Document de Oferta Publica de Cumparare

- Copie dupa Certificatul de inregistrare de la Registrul Comertului sau alta institutie echivalenta / cod fiscal (copie) sau orice document doveditor, conform legislatiei aplicabile persoanei juridice nerezidente;
- Certificat constatator in original, eliberat de Oficiul Registrului Comertului, dar nu mai vechi de 30 zile lucratoare anterior initierii Ofertei Publice, care sa ateste calitatea reprezentantului legal sau document echivalent pentru persoanele juridice nerezidente;
- Un act de identitate valabil (carte de identitate, pasaport, etc) al reprezentantului legal care face subscrierea;
- Imputernicirea acordata persoanei care face subscrierea in numele persoanei juridice, daca aceasta nu este reprezentantul legal, mentionandu-se calitatea acesteia in cadrul societatii si copie dupa actul de identitate al imputernicitului;
- In cazul Actionarilor care solicita plata Pretului de Oferta corespunzator in conformitate cu prezentul Document de Oferta in cont bancar: denumirea si datele de identificare ale bancii, numarul de cont (IBAN) in care Actionarul doreste sa primeasca Pretul de Oferta corespunzator, conform prezentului Document de Oferta, si extras de cont bancar pentru contul deschis in numele Actionarului emis de banca la care acesta are deschis contul si care indica numele Actionarului si detaliile de identificare ale contului bancar – original.

Pentru actionari companii Offshore:

- Certificat de inmatriculare - tradus si legalizat in limba romana;
- Document ce atesta capitalul social, cifra de afaceri, structura actionarului, reprezentant legal etc., echivalentul Certificatului constatator eliberat de la Registrul Comertului sau un alt document echivalent - tradus si legalizat in limba romana;
- Certificatul de inregistrare fiscala - tradus si legalizat in limba romana;
- Un act de identitate valabil (carte de identitate, pasaport, etc) al reprezentantului legal daca acesta va face subscrierea;
- Imputernicirea acordata persoanei care face subscrierea in numele persoanei juridice, daca aceasta nu este reprezentantul legal, mentionandu-se calitatea acesteia in cadrul societatii si copie dupa actul de identitate al imputernicitului;
- In cazul Actionarilor care solicita plata Pretului de Oferta corespunzator in conformitate cu prezentul Document de Oferta in cont bancar: denumirea si datele de identificare ale bancii, numarul de cont (IBAN) in care Actionarul doreste sa primeasca Pretul de Oferta corespunzator, conform prezentului Document de Oferta, si extras de cont bancar pentru contul deschis in numele Actionarului emis de banca la care acesta are deschis contul si care indica numele Actionarului si detaliile de identificare ale contului bancar – original.

Documentele redactate in orice alta limba in afara de limba romana, puse la dispozitie de un Actionar persoana fizica straina, persoana juridica sau o entitate fara

Document de Oferta Publica de Cumparare

personalitate juridica, vor fi insotite de traduceri legalizate in limba romana. In cazul in care este necesara formalitatea apostilei/supralegalizarii documentelor depuse si aceasta va fi aplicata.

In cazul in care (i) actiunile sunt restrictionate in orice mod de la registrul Depozitarului Central sau (ii) Formularul de Subscriere contine erori de fapt sau de drept sau (iii) actiunile sunt afectate de optiuni sau alte drepturi in favoarea unei parti terte sau (iv) actiunile nu sunt detinute in cont de catre Actionarul care a completat si semnat Formularul de Subscriere, respectivele Formulare de Subscriere vor fi considerate nule si nu vor fi validate de intermediarii respectivi.

Intermediarul Ofertei si intermediarii al caror acces in Oferta este autorizat de Intermediarul Ofertei vor verifica validitatea Formulelor de Subscriere si a documentatiei aferente si le vor valida in conformitate cu termenii si conditiile Documentului de Oferta.

Intermediarul Ofertei si intermediarii al caror acces in Oferta Publica este autorizat de Intermediarul Ofertei trebuie sa ii informeze pe Actionari cu privire la conditiile de implementare ale Ofertei Publice si sunt exclusiv responsabili pentru implementarea Ofertei si respectarea acestui Document de Oferta si a reglementarilor ASF, inclusiv dar fara a se limita la realizarea decontarii tranzactiilor realizate conform ordinelor colectate, validate si inregistrate in sistemele administrate de BVB in legatura cu Oferta si platile corespunzatoare catre beneficiari.

9. METODA DE ALOCARE IN CAZ DE SUPRASUBSCRIERE

Nu este cazul.

10. SURSA SI MARIMEA FONDURILOR FOLOSITE PENTRU EFECTUAREA ACHIZITIILOR PREVAZUTE DE OFERTA PUBLICA, INCLUSIV CONDITIILE ORICARUI IMPRUMUT SAU ALTE TIPURI DE FINANTARE

Fondurile necesare pentru achizitionarea actiunilor care reprezinta obiectul Ofertei sunt fonduri proprii ale Ofertantului in valoare de 3.343.141,7 lei.

Pentru garantarea platii contravalorii actiunilor, Ofertantul a depus in contul Intermediarului Ofertei o suma de 3.343.141,7 lei, reprezentand 100% din valoarea actiunilor ce fac obiectul Ofertei, suma ce va fi blocata pe toata perioada Ofertei.

11. MODALITATEA DE PLATA A ACTIUNILOR DEPUSE

Contravaloarea actiunilor vandute va fi platita in conformitate cu termenii Documentului de Oferta de catre Intermediar/intermediarii autorizati de ASF, participanti la Oferta Publica direct Actionarilor vanzatori care au subscris prin intermediul Intermediarului sau prin intermediul altor intermediari care au semnat si transmis catre Intermediarul Ofertei Scrisoarea de Angajament, in termen de maxim 3 zile lucratoare de la data decontarii Tranzactiei. Nu se vor face niciun fel de plati inainte de expirarea perioadei de derulare a ofertei publice de cumparare.

În intelesul acestui Document de Oferta, tranzactia va avea loc nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la data inchiderii Ofertei Publice si va consta in inregistrarea automata in sistemul electronic administrat de BVB a doua tipuri de ordine: un set de ordine de vanzare in contul vanzatorului(ilor) care au subscrie in cadrul Ofertei Publice si un ordin de cumparare in contul Ofertantului. Intermediarii autorizati de ASF, al caror acces la Oferta Publica a fost autorizat de Intermediarul Ofertei si instituit de BVB vor trebui sa se supuna conditiilor Ofertei semnand Scrisoarea de Angajament.

Ofertantul nu va fi responsabil pentru impozitul pe castigul de capital, comisionul de tranzactionare si taxele aferente platii pretului actiunilor sau alte taxe si comisioane platibile de actionarii Emitentului care decid sa dea curs Ofertei Publice de Cumparare.

Fiecare Actionar va primi plata pentru actiunile vandute fie prin mandat postal cu confirmare de primire, fie prin transfer bancar in contul indicat de Actionar in Formularul de Subscriere, costurile aferente urmand a fi suportate de catre Actionarii care au acceptat Oferta Publica de Cumparare.

12. TOATE CONDITIILE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTA

Oferta nu trebuie sa indeplineasca alte conditii decat cele deja mentionate in prezentul Document de Oferta.

13. LEGISLAȚIA INTERNĂ CARE URMEAZĂ SĂ REGLEMENTEZE CONTRACTELE ÎNCHEIATE ÎNTRE OFERTANT ȘI DEȚINĂTORII DE VALORI MOBILIARE ALE SOCIETĂȚII OBIECT AL OFERTEI DE CUMPĂRARE, CA URMARE A OFERTEI, PRECUM ȘI INSTANȚELE COMPETENTE

Legislația internă: Legea nr. 24/2017, cu modificarile si completarile ulterioare si Regulamentul ASF nr. 5/2018, iar in completare legislatia de drept comun (e.g. Codul civil);

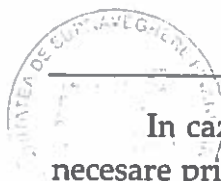
Instanțele competente: instanțele de drept comun din Romania.

14. ORICE ALTA INFORMATIE PE CARE OFERTANTUL O CONSIDERA RELEVANTA. PLANURILE OFERTANTULUI

Prezentul Document de Oferta a fost intocmit pe baza informatiilor prezentate de Ofertant. Intermediarul ofertei declara ca, dupa cunostintele sale, informatiile prezentate sunt in conformitate cu realitatea si nu a fost facuta nicio omisiune de natura sa afecteze semnificativ continutul Documentului de Oferta.

Ofertantul accepta responsabilitatea pentru informatiile continute in acest Document de Oferta si declara ca, potrivit cunostintelor acestuia informatiile prezentate sunt in conformitate cu realitatea si nu a fost facuta nicio omisiune de natura sa afecteze semnificativ continutul Documentului de Oferta.

Ofertantul nu intentioneaza sa schimbe obiectul principal de activitate sau sa lichideze Emitentul.



Document de Oferta Publica de Cumparare

In cazul in care sunt indeplinite cerintele legale, Ofertantul poate initia procedurile necesare privind retragerea actiunilor de la tranzactionare de la Bursa de Valori Bucuresti, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Conform art. 42 alin. (1) din Legea nr. 24/2017, urmare a derularii unei oferte publice de cumparare adresata tuturor actionarilor si pentru toate detinerile acestora, Ofertantul are dreptul sa solicite actionarilor care nu au subscrie in cadrul Ofertei Publice sa-i vanda toate actiunile respective, la un pret echitabil, daca Ofertantul: a) detine actiuni reprezentand cel putin 95% din numarul total de actiuni din capitalul social care confera drept de vot si cel putin 95% din drepturile de vot ce pot fi efectiv exercitate; sau b) a achizitionat, in cadrul ofertei publice de cumparare adresate tuturor actionarilor si pentru toate detinerile acestora actiuni reprezentand cel putin 90% din din numarul total de actiuni din capitalul social care confera drept de vot si cel putin 90% din drepturile de vot vizate in cadrul ofertei.

Conform art. 42 alin. (2) din Legea nr. 24/2017, Ofertantul poate sa isi exercite dreptul prevazut mai sus in termen de 3 luni de la data inchiderii ofertei publice.

Conform art. 42 alin. (4) din Legea nr. 24/2017, pretul oferit in cadrul unei oferte publice de cumparare in care ofertantul a achizitionat prin subscrierile din cadrul ofertei actiuni reprezentand cel putin 90% din numarul total de actiuni din capitalul social care confera drept de vot vizate in oferta, se considera a fi un pret echitabil.

Conform art. 42 alin. (5) din Legea nr. 24/2017, in conditiile in care nu sunt aplicabile prevederile art. 42 alin. (4) din Legea nr. 24/2017, pretul se determina de un evaluator autorizat, potrivit legii, potrivit standardelor internationale de evaluare.

Ca urmare a finalizarii procedurii de exercitare a dreptului prevazut mai sus, actiunile vor fi retrase de la tranzactionare.

Conform art. 43 din Legea nr. 24/2017, urmare a unei oferte publice de cumparare adresata tuturor detinatorilor si pentru toate detinerile acestora, un actionar minoritar a dreptul sa solicite Ofertantului sa-i cumpere actiunile la un pret echitabil, determinat conform art. 42 alin. (4) si (5) din Legea nr. 24/2017.

15. ORICE ALTA INFORMATIE SUPLIMENTARA CONSIDERATA DE ASF NECESARA PENTRU PROTECTIA INVESTITORILOR

Prezentul Document de Oferta este intocmit in conformitate cu Legea nr. 24/2017 si cu Regulamentul ASF nr. 5/2018 si este aprobat de catre ASF prin Decizia nr. 868 din data de 07.07.2021.

Raporturile juridice dintre Ofertant si Actionarii care au subscrie in cadrul Ofertei vor fi guvernate de legea romana. Orice conflict nascut din sau in legatura cu aceste raporturi va fi solutionat de instantele romane competente, conform normelor de competenta prevazute de legea romana.

Document de Oferta Publica de Cumparare

Oferta se va desfasura prin folosirea exclusiva a sistemelor Bursei de Valori Bucuresti, derularea si decontarea ofertei realizandu-se conform procedurilor privind Oferta Publica de Cumparare emise de catre entitatea anterior mentionata.

**OFERTANT,
UNIREA SHOPPING CENTER SA**

Administrator
ANTONESCU BOGDAN



**INTERMEDIAR,
PRIME TRANSACTION SA**
Presedinte/Director General
ULEIA IONEL

